

**Основные положения диссертации опубликованы  
в следующих источниках:**

1. Шайдуллин Р.Ф. Оценочная деятельность и контроль органов исполнительной власти Российской Федерации за ее осуществлением / Р.Ф. Шайдуллин // Дайджест-Финансы. – М.: Финансы и кредит, 2003. - № 8/104. – С. 29-30.
2. Шайдуллин Р.Ф. Общие тенденции развития оценочной деятельности в Российской Федерации / Р.Ф. Шайдуллин // Актуальные проблемы частного-правового регулирования. – Самара: Самарский университет, 2004. – С. 347-348.
3. Шайдуллин Р.Ф. Оценочная деятельность: частно-правовые особенности перехода от лицензирования к саморегулированию / Р.Ф. Шайдуллин // Вестник Самарской государственной экономической академии: Актуальные проблемы правоведения. – Самара: Самарская государственная экономическая академия, 2005. – С. 165-169.
4. Шайдуллин Р.Ф. Переоценка основных фондов как средство увеличения прибыльности предприятия / Р.Ф. Шайдуллин // Налоговые Известия Республики Татарстан. – Казань, 2005. – № 19. - С. 73-77.
5. Шайдуллин Р.Ф. Преобразование форм управления и контроля за оценочной деятельностью / Р.Ф. Шайдуллин // Налоговые Известия Республики Татарстан. – Казань, 2005. - № 20. – С. 19-22.

**Шайдуллин Ратмир Фаритович**

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ  
РЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Специальность 12.00.03 – Гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право;  
международное частное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Казань – 2006

Работа выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования  
«Казанский государственный университет  
имени В.И. Ульянова-Ленина»

Научные руководители:

доктор юридических наук, профессор  
**Фархтдинов Ягфар Фасхетдинович**

кандидат юридических наук, доцент  
**Арсланов Камиль Маратович**

Официальные оппоненты:

доктор юридических наук, профессор  
**Баринов Николай Алексеевич**

кандидат юридических наук, доцент  
**Барышев Сергей Александрович**

Ведущая организация:

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный университет»

Защита состоится «31» марта 2006 года в 10.00 часов на заседании диссертационного совета Д.212.081.13 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора юридических наук при ГОУ ВПО «Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина» по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, ауд. 324.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан 27 февраля 2006 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат юридических наук, доцент

А.Р.Каюмова

с тем закон обходит стороной вопрос о внутреннем содержании отчета, о качестве его подготовки. Разумеется, есть стандарты оценки, методические рекомендации, задающие определенные параметры качества но, в общем и целом, оспаривать отчет оценщика можно только в судебном порядке. Фактически, без вердикта судебного органа никто не может заявить, что качество отчета об оценке является ненадлежащим.

Позиция судов при судебном оспаривании отчетов об оценке более конкретно была выражена в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 30 мая 2005 г. № 92 и устанавливает, что в случаях, когда для сторон сделки величина, установленная оценщиком, обязательна, можно подавать иск, оспаривая достоверность стоимости. При этом иск будет принят лишь до момента совершения операции (к примеру, принятия решения о зачислении вклада в уставный капитал), заключения договора, или принятия соответствующего решения госведомства, если оценка производится из-за действий чиновников.

Когда же для сделки точной стоимости объекта не требуется, то оценка, присвоенная имуществу, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной. Следовательно, оспаривать ее самостоятельно, подав иск в судебную инстанцию, нельзя.

В этом случае, как отмечает автор, заказчику фактически не запрещается обратиться к другому оценщику, если он не уверен в достоверности отчета первого.

Одна из правовых проблем при определении уровня качества оценочных услуг состоит в том, что ни в законе, ни в ведомственных актах контролирующих органов нет четкой регламентации порядка проверки отчетов оценщика, которая фактически необходима для защиты законных интересов обеих сторон договора. По мнению автора, в связи с переходом от лицензирования оценочной деятельности к ее саморегулированию функция саморегулируемых организаций по проверке отчетов на соответствие установленным требованиям будет более четко реализована путем принятия данными саморегулируемыми организациями каких-либо внутренних локальных актов.

На основании проведенных в данном параграфе исследований автор приходит к выводам о необходимости определения правовых способов определения уровня качества услуг в сфере оценочной деятельности. В связи с этим предлагается использовать в отечественной цивилистике новое понятие «правовой способ определения уровня качества услуг» и классификацию правовых способов определения уровня качества применительно к сфере оценочной деятельности.

В заключении диссертационной работы на основе обобщения результатов исследования формулируются теоретические выводы, излагаются предложения по совершенствованию российского законодательства.

отчета по оценке – не был достигнут. Оценщик же, пользуясь своим правом регулировать последствия невозможности исполнения договора, устанавливает условия договора таким образом, что даже в случае неисполнения своих обязательств аванс полностью или частично остается у него как сумма фактически понесенных им расходов. Причем сумма расходов, как правило, бывает экономически обоснована надлежащим образом (например, как расходы, понесенные в результате выезда на объект, визуального обследования объекта и иные подготовительные действия, которые были предприняты оценщиком до непосредственной сдачи отчета об оценке заказчику).

Автором также анализируется правовое значение института страхования профессиональной деятельности оценщиков с использованием статистических данных центра стратегических исследований страховой компании «Росгосстрах».

Второй параграф «Особенности определения качества услуг, оказываемых в ходе исполнения договора по оценке» посвящен исследованию проблем, связанных с уровнем качества оценочных услуг, и их влиянию на правовые отношения между заказчиком услуг и оценочной организацией.

При установлении факта причинения ущерба заказчику оценочных услуг неминуемо встает вопрос о качестве оказанной оценщиком услуги, об определенных признаках, свидетельствующих о том, что в ней имеют место какие-либо недостатки и несоответствия.

Заказчик, который заключил договор по оценке и не получил желаемого результата по тем или иным причинам, незамедлительно ставит перед оценщиком вопрос о качестве оказанных услуг. При этом он в первую очередь начинает анализировать нормы заключенного договора и, как правило, не находит там никаких конкретных требований к качеству.

Автор подробно анализирует содержание правовой категории «услуга» в соответствии с наукой гражданского права.

Ученые-правоведы сходятся во мнении о том, что главным свойством услуги является неустойчивость ее качества<sup>1</sup>. Качество - это то, что нельзя исчислить. Оно проявляется в особенностях, специфических чертах явления, и уровень качества есть ряд свойств, делающих явление ценным, значимым. Следовательно, уровень качества должен определяться набором признаков выполняемой операции. Проблема качества оценки – первая и, пожалуй, основная проблема закона об оценочной деятельности. Закон содержит ряд обязательных требований по оформлению отчета, однако эти требования имеют достаточно формальный характер. Опыт работы Министерства имущественных отношений РФ показал, что все формальные требования (соответствующим образом оформлять отчет, указывать номер лицензии, номер страхового полиса в договоре и т.д.) оценщики уже выполняют. Вместе

<sup>1</sup> Степанов Д. Услуги как объект гражданских прав / Д. Степанов // Российская юстиция. - 2000. - № 2. – С. 16-18.

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

### Актуальность исследуемой темы.

Оценочная деятельность является комплексным общественным институтом, объединяющим в себе элементы экономических отношений, публичного права, частного права и процесса. В любом сложном образовании подобного рода отдельные вопросы требуют специального рассмотрения и выявления их характерных, отличительных свойств – особенностей.

Значительные преобразования, произошедшие в экономической сфере регулирования оценочной деятельности в последние годы, обуславливают изменения во всех других его сферах, включая сферу частно-правового (гражданско-правового) регулирования. Комплексный анализ таких изменений позволяет показать значение частно-правового аспекта регулирования в контексте его взаимодействия с другими сферами регулирования оценочной деятельности, исследовать правовую природу отношений в рамках оценочной деятельности в целом, частно-правовые особенности субъектного состава, объекты оценочной деятельности, перспективы и направления развития правового института оценочной деятельности, а также правовые способы решения возникающих при этом проблем.

Все это объясняет название темы диссертационного исследования как «Гражданско-правовые особенности регулирования оценочной деятельности», поскольку именно они как характерные, отличительные свойства частно-правового регулирования оценочной деятельности определяют основу всего исследования.

В России оценка как вид предпринимательской деятельности переживает период становления. Оценка в последние годы стала играть важную роль во многих сферах функционирования современной экономики – от макроэкономических общегосударственных масштабов до управления отдельно взятым городом, предприятием. В целом ряде случаев закон требует обязательного проведения оценки – при сделках с государственным и муниципальным имуществом, операциях с ценными бумагами, недвижимостью, при наследовании, причинении имущественного вреда и т.д. Однако, помимо относительной новизны института оценки в России, в настоящее время на пути его эффективного функционирования встают проблемы, связанные с качественной стороной правового регулирования.

Общее назначение правового регулирования оценочной деятельности – способствовать решению имеющихся экономических проблем. При решении поставленных задач исследователи-правоведы сталкиваются с целым рядом специфических проблем, характерных скорее для этапа становления ее правовой основы, чем для экономического пути развития конкретного вида деятельности. Проблемы правового регулирования оценочной деятельности являются характерными для большинства видов экономической деятельности хозяйствующих субъектов, регулируемых отраслью предпринимательского

права, поскольку данный вид регулирования по своей природе призван определять основные направления дальнейшего развития отрасли предпринимательского права. Особенно актуальной тема правового регулирования отношений в сфере оценочной деятельности становится именно сейчас ввиду происходящих значительных изменений: реформы структуры органов исполнительной власти и их полномочий, создания Национального совета по оценочной деятельности, отмены лицензирования и утверждения правового статуса новых субъектов правовых отношений – саморегулируемых организаций оценщиков. Преобразование системы правового регулирования оценочной деятельности законодатель планирует полностью завершить только к 1 июля 2007 года.

Таким образом, как и любое нововведение, формирование правового института оценочной деятельности сталкивается с целым рядом трудностей. На теоретическом уровне научного осмысления этого процесса в юридической литературе крайне мало, при этом юридические и экономические науки идут параллельными путями, не делая должных шагов навстречу друг другу. При этом учёные – юристы уделяют большое внимание категории правового регулирования вне связи с конкретными экономическими понятиями, экономисты же концентрируют всё внимание в своей области, исследуя лишь отдельные конкретные нормы применительно к узкоспециальным вопросам оценочной деятельности.

#### **Научная разработанность темы.**

В качестве наиболее ярких представителей юриспруденции, исследовавших проблему правового регулирования как такового, можно назвать Н.И. Матузова, А.В. Малько, С.С. Алексеева, М.Н. Марченко и многих других.

Изучением государственного регулирования экономической деятельности в своих трудах занимались такие правоведы как В.В. Лазарев, В.И. Леушин.

Большое значение в исследовании проблем правового регулирования различных видов экономической деятельности, безусловно, играют труды исследователей, посвященные отрасли предпринимательского (ранее в истории – хозяйственного) права. К числу данных исследователей можно отнести Л.Я. Гинцбурга, Е.Б. Пашуканиса, В.В. Лаптева, С.Э. Жилинского, Ершовой И.Н. и других.

Следует отметить работы профессора В.С. Мартемьянова, основоположника современной школы хозяйственного (предпринимательского) права, в трудах которого нашли отражение отвечающие потребностям времени представления о предмете данной отрасли и ее системе, были разработаны основные институты.

К авторам, исследовавшим вопросы влияния государства на экономику, можно отнести Л.Г. Ходова, В.Е. Есипова. Разработкой теории оценки занимались многие зарубежные ученые, в том числе Дж. Фридман, Н. Ордуэй, и отечественные – С.В. Грибовский, Т.Б. Бердникова, М.А. Федотова, А.П. Воронцов.

Именно поэтому, по мнению автора, оценщика-специалиста можно отнести к субъектам предпринимательского права, но лишь с указанными оговорками.

Относительно требований к форме и содержанию договора об оценке, установленных действующим законом, некоторыми учеными-правоведами было отмечено, что они не являются существенными условиями договора. Автор исследует данную позицию и приходит к выводу о том, что если данные условия не являются существенными, то применить основания незаключенности договора невозможно, а значит, отсутствуют конкретные последствия нарушения установленных к договору требований закона об оценочной деятельности.

Автором в ходе изучения установленного порядка заключения договора об оценке было предложено в целях урегулирования пробела в законодательстве ввести в действующий федеральный закон об оценочной деятельности норму, в соответствии с которой договор на оказание услуг по оценке в случае нарушения установленных требований к его форме будет являться оспоримой сделкой, которая может быть признана недействительной по иску лица, права и интересы которого были нарушены.

Подробно, с учетом последней судебной практики диссертантом был исследован вопрос о реальном действии механизма привлечения оценщика к ответственности в случае нарушения им требований закона, а также о гарантиях защиты прав заказчика услуг от возможных злоупотреблений и нарушений требований закона со стороны оценщика.

В частности, анализируется порядок привлечения оценщика к гражданско-правовой ответственности в случае признания недостоверной указанной в отчете итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения оценщиком обязанностей, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ». С учетом последних изменений, внесенных законодателем в данный закон в начале 2006 года, основания ответственности оценщика за указанные нарушения определяются в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, законодатель дополнительно подтвердил, что общие правила привлечения к ответственности, установленные ГК РФ, применяются в полном объеме к таким специальному виду деятельности, как оценка.

Статья 781 ГК РФ оставляет открытым вопрос о последствиях невозможности исполнения, когда она возникла по вине самого исполнителя. Тогда, если иное не предусмотрено в законе или договоре, он утрачивает полностью право на выплату вознаграждения. А если ранее был выплачен аванс, то он, как правило, должен быть возвращен.

Как правило, заказчик при заключении договора на оказание оценочных услуг не придает большого значения правовым последствиям неисполнения обязательств оценщиком и порядку возврата уплаченного аванса в том случае, если по каким-либо причинам ожидаемый результат – подготовка

Автор вступает в полемику с мнениями отдельных исследователей, считающими, что отсутствие или ограничение оборотоспособности не влияет на возможность того или иного имущества быть объектом оценочного правоотношения. По мнению автора, законодатель абсолютно верно ограничил круг объектов оценки, не включая в них ограниченные в обороте или изъятые из гражданского оборота полностью. По смыслу норм Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности» рыночную стоимость объекта оценки можно определить в случае, когда объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. Объект оценки, находящийся в ограниченном обороте или вовсе изъятый из него, не может быть отчужден на открытом рынке и, соответственно, невозможно в соответствии с требованиями закона определить его рыночную стоимость.

Вместе с тем автор считает необходимым несколько расширить перечень объектов оценки, включив в него стоимость аренды недвижимого имущества и стоимость ущерба. Данные изменения объясняются практической стороной применения закона об оценочной деятельности. Государственные органы, осуществляющие полномочия государства в отношении принадлежащего ему имущества столкнулись, в частности, с проблемой определения рыночной арендной платы. Арендная плата - это не объект гражданских прав, хотя процедура определения этих рыночных величин достаточно похожа на оценку. К тому же оценку недвижимости для последующей сдачи в аренду в соответствии с законом необходимо проводить с привлечением независимого оценщика. Одной из разновидностей объекта оценки является, без сомнения, нанесенный ущерб. Поэтому понятие ущерба, встречающееся в практике достаточно часто, тоже, по всей видимости, следует выделить отдельно в перечне объектов оценки.

При исследовании субъектного состава правоотношений, в которых участвуют заказчики и оценщики, автор особо затронул вопрос о том, являются ли оценщики-специалисты (физические лица) субъектами предпринимательского права, и пришел к выводу о том, что оценщик-специалист с большой долей условности отвечает всем установленным наукой признакам субъекта предпринимательского права. В частности, он не обладает признаком легитимации, поскольку по общему правилу легитимация предпринимательской деятельности осуществляется посредством ее государственной регистрации. Но с другой стороны обязательное членство оценщика-специалиста в саморегулируемой организации оценщиков как обязательное условие его участия в оценочных правоотношениях можно, на наш взгляд, толковать как определенного рода легитимацию. Далее, у оценщика-специалиста отсутствует в полном объеме хозяйственная компетенция по сравнению с иными субъектами предпринимательского права, обособленное имущество как условие осуществления предпринимательской деятельности, однако при этом у него есть самостоятельная имущественная ответственность.

Среди отечественных исследователей проблем оценочной деятельности следует отметить Ф.К. Горб-Ромашевича, А.В. Верховину, Е.Н. Гришину, И.В. Ершову, А.Н. Козырева, М.Овчаренко, А.М. Эрделевского и др.

Отдавая должное проведенным ранее исследованиям, следует отметить, что в настоящее время является необходимым проведение специального исследования, посвященного поиску новых подходов к правовому регулированию оценочной деятельности и выявлению основополагающих гражданско-правовых особенностей регулирования оценочной деятельности.

**Цель и задачи исследования.** Исходя из актуальности, характера и степени разработанности проблемы, нами была определена основная цель исследования - изучение особенностей частного-правового регулирования отношений в сфере оценочной деятельности на основе анализа доктрины гражданского и предпринимательского права, действующего российского законодательства и судебной практики.

В соответствии с целью были определены следующие задачи данного диссертационного исследования:

1. Проанализировать основные типы правовых отношений, возникающих между субъектами оценочной деятельности, по российскому законодательству и существующей доктрине гражданского и предпринимательского права, а также определить соотношение частного-правового и публично-правового элементов правового регулирования оценочной деятельности.
2. Проанализировать круг субъектов предпринимательской деятельности, принимающих участие в правоотношениях в сфере оценочной деятельности.
3. Исследовать правовой статус саморегулируемых организаций оценщиков как нового субъекта предпринимательского права.
4. Исследовать проблему гражданско-правового определения уровня качества услуг в сфере оценочной деятельности.
5. Выявить проблемы применения норм об отмене лицензирования оценочной деятельности и переходе к ее саморегулированию и предложить пути их решения с учетом сложившегося российского опыта.

**Теоретическая база исследования.** Теоретической базой исследования послужили труды российских ученых-правоведов, специалистов цивилистической науки, исследовавших теоретические проблемы института возмездного оказания услуг и услуг в сфере оценочной деятельности.

#### **Объект и предмет исследования.**

Объектом диссертационного исследования выступают гражданско-правовые отношения в сфере оценочной деятельности.

Предметом исследования выступает комплекс вопросов, связанных с изучением гражданско-правовых особенностей регулирования оценочной деятельности по законодательству РФ.

**Эмпирическую основу** диссертационного исследования составил комплекс знаний о применении норм об аккредитации, сертификации и стандартизации деятельности оценочных организаций в целом по России и в

рамках отдельных наиболее значимых общественных объединений оценщиков, также информация о деятельности аналогичных общественных объединений за рубежом.

**Методологическая основа исследования.** Диссертационное исследование основано на использовании следующих методов: системного анализа, диалектического, формально-логического и сравнительного анализа, в том числе сравнительно-исторического.

**Научная новизна настоящего диссертационного исследования** заключается в том, что частно-правовой аспект регулирования оценочной деятельности рассматривается на фоне его взаимодействия с другими сферами правового регулирования. При этом исследуются с точки зрения науки гражданского и предпринимательского права правовая природа отношений в оценочной деятельности, частно-правовые особенности субъектного состава, объекты оценочной деятельности, перспективы и направления развития правового института оценочной деятельности, а также правовые способы решения возникающих при этом проблем.

Анализ поставленной проблемы **позволил вынести на защиту следующие основные выводы и положения**, отражающие научную новизну диссертационного исследования:

1. Исследован комплекс правовых отношений, преобладающих в сфере оценочной деятельности. Установлено, что исследованные правоотношения в зависимости от субъектного состава имеют непосредственно публично-правовой либо частно-правовой характер, а также могут иметь смешанный характер, строящийся на базе их пропорционального сочетания. В связи с этим предлагается следующая классификация типов правовых отношений в сфере оценочной деятельности:

1) правовые отношения публично-правового характера - между государством и оценщиками;

2) правовые отношения смешанного характера (сочетание публично-правового и частно-правового элементов) - между оценщиками и саморегулируемыми организациями, созданными с их участием;

3) правовые отношения частно-правового характера - между оценщиками и заказчиками оценочных услуг.

Основанием данной классификации является выстраивание общих правоотношений в зависимости от того, между каким субъектами предпринимательского права они преобладают, причем учитываются только основные правоотношения, под которыми понимаются базовые, системообразующие правоотношения между субъектами оценочной деятельности, имеющие первостепенное значение для функционирования системы оценочных правоотношений в целом.

2. Правовой процесс отмены лицензирования оценочной деятельности и перехода к саморегулированию оценочной деятельности порождает необходимость изменения подхода в российской цивилистике к определению оптимального соотношения публично-правового и частно-правового методов

деятельности. Однако следует отметить, что пока ни одно из перечисленных нельзя в полной мере назвать саморегулируемой организацией оценщиков, поскольку основанием для этого является выполнение организацией ряда требований, которые законодатель планирует установить с момента полной отмены лицензирования, а также включение организации в реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

Требования к саморегулируемым организациям, установленные в изученных автором законопроектах, являются довольно жесткими, особенно требование о минимальном количестве членов, которые должны иметь местонахождение не менее чем в одной трети субъектов РФ. По мнению диссертанта, такая фильтрация претендентов на статус СРО повлечет за собой такую ситуацию, при которой саморегулируемое сообщество будут представлять три – пять организаций, которые установят своего рода монополию и ограничат доступ в перспективе вновь создаваемым СРО. А монополизация в свою очередь может создать определенные трудности для полноценной реализации прав оценочных организаций, поскольку имеющиеся СРО вполне могут установить высокие финансовые планки для своих членов. В частности, в первую очередь повышенные финансовые обязательства оценщиков перед СРО будут вызваны обязательным созданием компенсационных фондов в рамках СРО. Все указанные обстоятельства неизбежно повлекут за собой ущемление гражданско-правового статуса многих оценочных организаций, а также приостановление деятельности отдельных СРО, не соответствующих повышенным требованиям будущего закона.

Третья глава «Договорное регулирование отношений в сфере оценочной деятельности» включает в себя два параграфа, посвященные исследованию третьего выявленного автором по классификации основного типа правовых отношений в сфере оценочной деятельности - правовых отношений частно-правового характера, имеющих место между оценщиками и заказчиками оценочных услуг.

В первом параграфе «Общие условия правового регулирования договора об оценке» исследуется ряд вопросов, касающихся правовой природы договора об оценке, предмета, субъектного и объектного состава, особенностей исполнения договорных обязательств и взаимной ответственности сторон. Автор считает наиболее приемлемой позицию, устанавливающую, что договор об оценке является одной из разновидностей договора возмездного оказания услуг, общие положения о котором закрепляются в главе 39 Гражданского Кодекса РФ «Возмездное оказание услуг».

Сутью оценочной деятельности является оказание услуг по установлению той или иной стоимости любого имущества, участвующего либо способного в будущем принять участие в гражданском обороте.

проблемы в узких рамках оценочной деятельности, предложив использовать в науке понятие саморегулирования оценочной деятельности в широком и узком смысле.

В ходе исследования автором был выявлен ряд противоречий последних законодательных изменений с действующим законодательством, связанных с порядком создания саморегулируемых организаций, определением их организационно-правовой формы с точки зрения гражданского законодательства, а также с фактически принудительной процедурой вступления оценщиков в члены данных объединений. При этом даны обоснованные предложения по устранению данных противоречий.

Автор пришел к выводу, что с точки зрения правового статуса саморегулируемые организации оценщиков являются полноправными самостоятельными субъектами предпринимательского права, отвечающими всем признакам, установленным наукой гражданского (предпринимательского) права. При этом предложено также внести изменения в действующее законодательства, включив саморегулируемые организации оценщиков в состав субъектов оценочной деятельности.

Во втором параграфе «Роль общественных объединений оценщиков в правовом регулировании оценочной деятельности» анализируется фактический уровень развития общественных объединений оценщиков по состоянию на 2005-й год и реальная возможность их перехода на новые условия функционирования в соответствии с последними изменениями в законодательстве. При этом автором оцениваются последствия усиления роли саморегулируемых организаций оценщиков в механизме правового регулирования оценочной деятельности.

Основное внимание автором уделяется вопросу определения основного типа правоотношений, в которых участвуют саморегулируемые организации оценщиков. В ходе исследования установлено, что данные отношения, по мнению автора, в выстраиваемой им на протяжении исследования классификации отношений в сфере оценочной деятельности являются правовыми отношениями смешанного характера (сочетание публично-правового и частно-правового элементов) и преобладают между оценщиками и саморегулируемыми организациями, созданными с их участием.

В значительной степени в ходе исследования были использованы сведения о деятельности наиболее крупных объединений оценщиков: Российского общества оценщиков), Партнерства РОО, Российской коллегии оценщиков, Национальной лиги субъектов оценочной деятельности. Через призму фактической деятельности данных субъектов были выявлены основные направления их воздействия на частно-правовые основы оценочной деятельности, включая аттестацию, аккредитацию и сертификацию оценщиков и оценочных организаций.

В настоящее время в России сформированы и функционируют различные саморегулируемые организации, а также общественные объединения, которые фактически охватывают все основные направления оценочной

регулирования оценочной деятельности. В науке изначально предполагалось, что публично-правовой метод регулирования является более преобладающим и приоритетным, поскольку государство играет более важную роль в сфере оценочной деятельности путем осуществления ее контроля по сравнению с иными субъектами оценочной деятельности. Выявлено, что в настоящее время приоритетным методом правового регулирования оценочной деятельности будет являться именно частно-правовой, поскольку основная часть полномочий по контролю в сфере оценочной деятельности будет передана саморегулируемым объединениям, созданным при непосредственном участии самих оценщиков как главных субъектов оценочной деятельности.

3. Исследован круг субъектов предпринимательского права, принимающих участие в правоотношениях в сфере оценочной деятельности. В ходе исследования установлено, что применительно к оценочной деятельности в качестве самостоятельных субъектов предпринимательского права можно особо выделить саморегулируемые организации оценщиков, а также, с определенными оговорками (связанными с особенностями статуса), и оценщиков-специалистов.

На основании результатов исследования предлагается расширить перечень субъектов оценочной деятельности, установленный действующим законодательством. При этом помимо оценщиков, заказчиков оценочных услуг и органов государственной власти предлагается включить саморегулируемые организации оценщиков. Субъекты правовых отношений взаимно связаны между собой юридическими правами и обязанностями, которые в правовой науке принято называть субъективными. Участники правоотношения выступают по отношению друг к другу как управомоченные и взаимобязанные лица. Саморегулируемые организации в связи с отменой лицензирования оценочной деятельности выполняют функцию основного субъекта правоотношений в сфере оценочной деятельности, поскольку обязательное членство оценщиков в данных организациях является необходимым условием осуществления их профессиональной деятельности.

4. Подробно исследован вопрос об особенностях правового статуса саморегулируемых организаций оценщиков. Установлено, что в науке гражданского и предпринимательского права саморегулируемые организации оценщиков понимаются как некоммерческие организации, имеющие членство. Однако в силу того, что в саморегулируемых организациях предусмотрено членство оценочных организаций и оценщиков-специалистов (физических лиц), данную организационно-правовую форму невозможно в полной мере отнести ни к одному из установленных видов некоммерческих организаций. По своему правовому статусу саморегулируемые организации оценщиков в данном виде являются более близкими к некоммерческим партнерствам, однако при этом имеет место ряд отличий, связанных с особенностями их создания, процедуры выхода из состава членов, а также прав и обязанностей.

5. Предлагается использовать в современной российской цивилистике понятие «саморегулирование оценочной деятельности» в широком и узком смысле слова.

В широком смысле под саморегулированием оценочной деятельности понимается деятельность, осуществляемая широким кругом субъектов и направленная на обеспечение эффективного функционирования всей системы оценочной деятельности в целом.

В узком смысле слова саморегулирование оценочной деятельности – это самостоятельная деятельность созданных в соответствии с действующим законодательством специализированных некоммерческих организаций, имеющих правовой статус саморегулируемых организаций оценщиков, которая направлена на осуществление контроля за оценочной деятельностью их членов – оценочных организаций и обеспечение реализации их прав.

6. Подробно исследован правовой статус нового субъекта оценочной деятельности – оценщика-специалиста. Установлено, что при переходе от лицензирования оценочной деятельности к ее саморегулированию права данного субъекта существенным образом ущемляются, поскольку оценщиков-специалистов (физических лиц) фактически принуждают вступать в саморегулируемое объединение наряду с иными субъектами - оценочными организациями. Представляется, что это нарушение правового статуса оценщика-специалиста будет устранено в том случае, если юридическая обязанность быть членом СРО будет распространяться только на оценочные организации, что фактически является аналогией прежней формы лицензирования, когда лицензия выдавалась не на оценщика-специалиста, а на оценочную организацию.

7. Исследованы особенности заключения договора на оказание услуг по оценке. При этом установлено, что не представляется возможным четко определить правовые последствия несоблюдения установленных для данного вида договора требований к его содержанию и оформлению. Применение общих последствий незаключенности договора невозможно, поскольку данные требования являются не существенными условиями договора на оказание услуг по оценке, а требованиями к форме договора. Применение же последствий недействительности сделки в силу ее ничтожности либо оспоримости невозможно, поскольку законом не установлены соответствующие конкретные основания недействительности. Однако отсутствие правил, определяющих правовые последствия их несоблюдения, приводит к отсутствию ожидаемого положительного результата.

В связи с этим предлагается в целях урегулирования пробела в законодательстве ввести в действующий федеральный закон об оценочной деятельности норму, в соответствии с которой договор на оказание услуг по оценке в случае нарушения установленных требований к его форме будет являться оспоримой сделкой, которая может быть признана недействительной по иску лица, права и интересы которого были нарушены.

заменить одну модель на другую, а скомпилировать достоинства каждой из них, стараясь при этом откорректировать принципиальные недостатки обеих систем. Наиболее приемлемым, по мнению автора, является вариант перехода к саморегулированию, в котором, с одной стороны, исключено чрезмерное вмешательство государства в частную предпринимательскую деятельность по установлению рыночной или иной стоимости имущества, а с другой – излишняя концентрация полномочий в руках руководства объединений оценщиков.

Правовой процесс отмены лицензирования оценочной деятельности и перехода к саморегулированию оценочной деятельности порождает необходимость изменения подхода в российской цивилистике к определению оптимального соотношения публично-правового и частно-правового методов регулирования оценочной деятельности со значительным приоритетом частно-правового метода регулирования.

Вторая глава «Правовое регулирование оценочной деятельности с участием саморегулируемых организаций оценщиков» объединяет в себе два параграфа, в которых определяется место данных объединений в механизме правового регулирования оценочной деятельности, их участие в комплексе правоотношений в сфере оценочной деятельности и в процессе формирования частно-правовой сферы регулирования последней.

Развитие саморегулирования оценочной деятельности в Российской Федерации исследуется автором на примере зарубежных стран, причем используется сравнительный аспект не только в части правового опыта того или иного государства, но и в отношении некоторых видов экономической деятельности, в которых саморегулирование было введено раньше, чем в сфере оценки.

В первом параграфе «Правовая основа деятельности саморегулируемых организаций оценщиков» проводится анализ процесса развития законодательства, связанного с введением саморегулирования оценочной деятельности. На базе целого ряда законопроектов, обсуждаемых в Государственной думе РФ, с учетом последних изменений в действующем законодательстве и теоретических позиций ученых-цивилистов диссертантом исследуется правовое содержание категории саморегулирования оценочной деятельности, а также правовой статус саморегулируемых организаций оценщиков. Дается содержательный анализ структуры и порядка создания саморегулируемых организаций оценщиков, требований к членству оценщиков в них.

Изучение процесса саморегулирования в целом во взаимосвязи с правовым регулированием конкретного вида деятельности является весьма перспективным и практически неисследованным. Этим и объясняется, что правовая категория «саморегулирование оценочной деятельности» в силу своей относительной новизны также практически не исследовалась в российской цивилистике. Автор сделал попытку раскрыть содержание данной



При рассмотрении содержания нормотворчества госорганов в области оценочной деятельности особое внимание автором было обращено на стандартизацию в сфере оценочной деятельности и юридическую природу стандартов. При этом проводится детальный сравнительный анализ осуществления процесса стандартизации оценочной деятельности не только в России, но и в целом ряде зарубежных стран.

Автором делается основной вывод о том, что исследованные в настоящем параграфе правовые отношения в сфере оценочной деятельности можно определить как правовые отношения публично-правового характера. При этом определяющей особенностью данного типа правоотношений является в первую очередь их субъектный состав, в который включаются с одной стороны государство, а с другой – оценочные организации.

В ходе анализа нормативно-правового регулирования оценочной деятельности автор затрагивает также вопрос о характеристике оценочной деятельности в качестве правового института. При этом предлагается использовать в цивилистике для определения роли данного института и конкретных направлений правового воздействия на поведение субъектов оценочной деятельности разработанную диссертантом классификацию основных функций правового института оценочной деятельности.

Во втором параграфе «Государственный контроль в сфере оценочной деятельности» подробным образом исследуется влияние государственных органов на формирование частно-правовых основ регулирования оценочной деятельности путем осуществления функций контроля за субъектами оценочной деятельности.

Автором анализируется система государственного контроля в сфере оценочной деятельности, которая до настоящего времени была законодательно установлена в форме осуществления процедуры лицензирования оценочной деятельности. При этом в работе дается сравнительный аспект правового регулирования процедуры лицензирования в России, в том числе в регионах (на примере Республики Татарстан) и за рубежом. Далее, в свете последних принятых изменений в законодательстве, связанных с отменой лицензирования и введением саморегулирования оценочной деятельности, выносятся на обсуждение проблемы, возникающие в переходный период и связанные как с совершенствованием законодательства, так и с изменением подходов к правовому регулированию оценочной деятельности в отечественной науке.

Автором делается вывод о том, что до недавнего времени государственный контроль, как и нормативное регулирование государством оценочной деятельности, характеризовался скорее отрицательным воздействием на развитие рыночной оценки и частно-правовых основ регулирования оценочной деятельности. Тем не менее, полный отказ от существующей модели правового регулирования и контроля, что прослеживается в последних тенденциях развития законодательства, представляется преждевременным: необходимо не просто механически

8. Подробным образом исследована проблема определения «уровня качества гражданско-правовых услуг», оказываемых непосредственно в сфере оценочной деятельности. По результатам исследования предлагается использовать в отечественной цивилистике новое понятие - «правовой способ определения уровня качества услуг», под которым понимается совокупность правовых средств, при помощи которых раскрывается наличие положительных свойств и достоинств услуг, соответствие их уровня определенным требованиям, установленным действующим законодательством.

9. В ходе проведенного исследования выявлен ряд правовых способов определения уровня качества услуг. С учетом этого предлагается использовать в науке следующую классификацию правовых способов определения уровня качества применительно к сфере оценочных услуг в зависимости от того, каким актом они регулируются и устанавливаются:

- нормативно-правовой (установление требований к качеству в нормативно-правовых актах);
- локальный (установление требований к качеству в локальных актах самих оценщиков и их объединений и ассоциаций, система аттестации и сертификации);
- договорный (установление требований к качеству непосредственно в договоре на оказание оценочных услуг, заключаемом между оценщиком и заказчиком);
- судебный (установление требований к качеству оказываемых оценщиком услуг в решении суда при рассмотрении конкретного спора путем проведения судебной экспертизы отчета об оценке и иных документов, представленных в суд).

10. В российской цивилистике совокупность норм, регулирующих оценочную деятельность, определяется как комплексный правовой институт. При этом следует отметить, что отсутствует четкое определение функций, которые выполняет данный правовой институт, то есть не определена в полной мере его роль и конкретные направления правового воздействия на поведение субъектов. В связи с этим предлагается сформулировать следующие основные функции комплексного правового института оценочной деятельности:

- определение общих положений оценочной деятельности;
- определение субъектов, участвующих в правоотношениях в сфере оценочной деятельности;
- определение объектов, в отношении которых осуществляется оценочная деятельность;
- установление оснований и условий осуществления оценочной деятельности;
- определение различных уровней регулирования оценочной деятельности (государственно-властное регулирование, договорное регулирование,

правовое регулирование при участии саморегулируемых организаций оценщиков);

- установление соотношения и взаимодействия различных уровней регулирования оценочной деятельности.

**Практическая значимость исследования** обусловлена тем, что содержащиеся в нем выводы и рекомендации могут быть использованы в дальнейшем при совершенствовании норм гражданского законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности.

Материалы диссертации могут использоваться в процессе чтения лекций по гражданскому праву и предпринимательскому праву, а также по специальному курсу «Правовое регулирование оценочной деятельности».

Материалы диссертационного исследования могут применяться в работе юристов-практиков, оценочных организаций, оценщиков-специалистов, адвокатов и судей.

**Апробация результатов исследования.** Диссертационное исследование выполнено на кафедре гражданского и предпринимательского права юридического факультета Казанского государственного университета, где было проведено его обсуждение. Выводы и положения, содержащиеся в настоящей диссертации, использовались автором в учебном процессе, в том числе на занятиях со студентами юридического факультета Казанского государственного университета по спецкурсу «Предпринимательское право», а также были апробированы при работе в научно-консалтинговом центре «Аудит Советник» (Группа компаний «ТатКонсалт»). Основные положения диссертационного исследования опубликованы в печати.

**Структура настоящей работы** обусловлена целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, включающих шесть параграфов, заключения, списка нормативных правовых актов, материалов судебной практики и научной литературы.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ.

Во введении дана общая характеристика диссертации: обоснована актуальность изучаемой проблемы; определены объект, предмет и целевая направленность исследования; показаны его методологические основы, научная новизна, теоретическая и практическая значимость; а также сформулированы научные результаты и положения, выдвигаемые соискателем для публичной защиты.

Первая глава – «Государственно-властное регулирование и контроль в сфере оценочной деятельности» - состоит из двух параграфов, посвященных исследованию государственно-властного регулирования отношений в сфере оценочной деятельности, его воздействию на частно-правовые основы

регулирования оценочной деятельности и определению основных типов правовых отношений путем выявления взаимосвязей между ними.

В первом параграфе «Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности» рассматривается влияние государства на механизм правового регулирования отношений в сфере оценочной деятельности посредством принятия уполномоченными органами различных нормативных актов. Определенный акцент рассматриваемым вопросам придает исследование исторической динамики развития публично-правовых отношений в сфере оценочной деятельности, в ходе которой четко прослеживается развитие методологических и теоретических основ оценки как в России, так и за рубежом.

Автор подробно анализирует изменения, происходящие в законодательстве об оценочной деятельности на федеральном и региональном уровне.

В ходе анализа проводится логическая взаимосвязь между историческими предпосылками изменения оценочного законодательства и тенденциями развития государственного регулирования отношений в сфере оценочной деятельности, которое осуществляется сейчас исключительно на уровне нормативно-правовых актов федеральных органов законодательной и исполнительной власти.

Подробным образом анализируется правовой механизм разграничения контрольных и нормотворческих функций на федеральном уровне между общерегулирующими и специализированными государственными органами. Если контрольные функции хотя бы временно, но определены, то функция специализированного нормативно-правового регулирования в сфере оценочной деятельности, ранее осуществлявшаяся на федеральном уровне Минимуществом России, юридически не передана ни одному из государственных органов – таким образом, можно сделать вывод о действии в настоящий момент прямого регулирования высшими государственными органами РФ отношений в сфере оценочной деятельности.

Установление специальных правовых норм относится к ведению федерального органа, ответственного за выработку и реализацию государственной политики в сфере оценочной деятельности, которым должно выступать Министерство экономического развития и торговли РФ.

Контрольными функциями должен быть наделён отдельный федеральный орган, который будет осуществлять ведение единого государственного реестра, а также надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков. По смыслу указов Президента РФ этим госорганом может быть только федеральная служба, но на данный момент сложно определить, будет ли создана новая служба в ведении Минэкономразвития РФ либо контрольные функции в отношении оценки перейдут к одной из действующих федеральных служб, находящихся в подчинении других министерств, Правительства или Президента РФ.